

Stadt Boizenburg/Elbe	Beschlussvorlage	Drucksachen Nr. : 108/20/30			
Status: öffentlich					
Beratungsgegenstand:					
3. Änderung des B-Plan 29 "Am Elbberg, südlich der alten Bundesstraße 5" hier: Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens der 3. Änderung					
Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt Auskunft erteilt: Frau Schiller				Erstellungsdatum: 15.09.2020	
Beratungsfolge:					
	Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
	Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Umwelt	15.10.2020	Vorberatung		
	Stadtvertretung	22.10.2020	Entscheidung		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für den Bereich „Am Elbberg, südlich der alten Bundesstraße 5“.

Das Änderungsverfahren bezieht sich im Wesentlichen nur auf Teile der textlichen Festsetzungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, und in der Planzeichnung im Baufeld 8 erfolgt eine geringfügige Änderung der Festsetzungen der Baugrenzen.

Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Verfahren dieser Änderungssatzung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geführt werden bei Verzicht der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und bei Verzicht der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Folgende Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) sind beabsichtigt:

1. In der Planzeichnung sollen im Baufeld 8 (im Osten des Plangebietes) bei den drei dort festgesetzten Baufenstern die durch Baugrenzen festgesetzte Fläche (Baufenster) so erweitert werden, dass in jedem Baufenster der Bau eines mehrgeschossigen Wohnhauses mit 350 qm Grundfläche gebaut werden kann.

Folgende Änderungen in den textlichen Festsetzungen (Teil B) sind beabsichtigt:

2. Im Baufeld 8 wird die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche für ein mehrgeschossiges Wohngebäude von bisher 320 qm auf 350 qm erhöht.
3. Im Teil B unter Nr. 7 war bisher festgesetzt, dass die im Baufeld 8 erforderlichen Stellplätze nur als überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden dürfen. Diese

Festsetzung soll so geändert werden, dass sowohl offene als auch überdachte Stellplätze zulässig sind. Beim Bau von überdachten Stellplätzen sind die Dächer zu begrünen.

4. Im Teil B gibt es mehrere Festsetzungen zu Gebäudehöhen, bei denen der Höhenbezug bisher die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche ist. Zur verbesserten Rechtssicherheit sollen die Höhenfestsetzungen auf das Höhensystem NHN umgestellt werden, bei dem es nicht zu Veränderungen kommen soll in Bezug auf die ursprünglich geplanten Gebäudehöhen gegenüber der Höhe des Baugrundstückes.
5. Die bisher getroffene Festsetzung für eine Mindestdachneigung von 20° soll ersetzt werden durch die Festsetzung einer Mindestdachneigung von 20° nur für die Hauptdächer der Hauptgebäude. Für Nebendächer, Vordächer, Gauben, Wintergärten oder Dächer für bauliche Nebenanlagen soll diese Festsetzung nicht gelten.

Sachdarstellung und Begründung:

Die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 29 einschließlich der 1. und 2. Änderung sind bereits seit zwölf Jahren rechtsverbindlich. Mit dem Beginn der Realisierung der im Jahre 2020 im Nordosten anschließenden Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 24 „Westlich des Stadtparkes“ und dem damit verbundenen Abbruch der Industrieruinen des ehemaligen Elbwerft-Heizwerkes ist aktuell auch die Nachfrage gestiegen in Bezug auf die Bebauung von unbebauten Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 29, wie auch für das Baufeld 8 und den geplanten mehrgeschossigen Wohnhäusern mit jeweils acht Wohnungen pro Gebäude.

Nun ist festzustellen, dass die aktuellen Anforderungen für ein klimaschonendes Bauen auf der Grundlage des Gebäude Energie Gesetzes (GEG) leicht veränderte Anforderungen an die bereits vor über zwölf Jahren getroffenen Festsetzungen stellen.

Daher hat die Eigentümerin der dort noch nicht bebauten Grundstücke bei der Stadt Boizenburg/Elbe den Antrag gestellt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 aufzustellen. Und sie ist auch bereit, mit der Stadt gemäß § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem sie sich verpflichtet, alle mit der Planänderung zusammenhängenden Kosten zu übernehmen und so die Stadt von jeglicher Kostentragung freizustellen.

Die dreigeschossigen Wohnhäuser im Baufeld 8, die so genannten „Stadt villen“, sollen als barrierefreie „KfW-Effizienzhäuser 55“ gebaut werden und so einen Beitrag für eine klimagerechte Bebauung sein. Veränderte Grundrissanordnungen und Außenwandkonstruktionen machen es dabei erforderlich, dass sich die Grundfläche jedes Gebäudes auf ca. 350 qm vergrößert. Da aber die Grundflächenzahl (GRZ) im Baufeld 8 weiterhin bei 0,5 unverändert verbleibt, kann sich im Baufeld 8 die maximal zulässige Versiegelung gegenüber der alten Planfassung nicht erhöhen, so dass mit dieser vorgeschlagenen Änderung die Grundzüge der Planung nicht verändert werden.

Die Möglichkeit, im Baufeld 8 neben überdachten Stellplätzen auch offene Stellplätze bauen zu können, begründet sich darin, dass es beim ausschließlichen Bau von Carports an den Randlagen zu den geplanten Wohnhäusern Probleme mit den Abstandsregelungen der Landesbauordnung geben kann, wenn nur Carport gebaut werden dürfen.

Da es weiterhin Ziel der Planung ist, für jede geplante Wohnung im Baufeld 8, d. h. für zusammen 24 Wohnungen, auch einen Stellplatz anzubieten, ist es wichtig, im Baufeld 8 den Bau von mindestens 24 Stellplätzen zu ermöglichen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen hatten die im Teil B festgesetzten Bezugshöhen bisher auf die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bezogen. Diese Festsetzungen wurden in der Planung zu einem Zeitpunkt getroffen, zu dem keine konkrete Erschließungsfachplanung vorlag. Nach Realisierung aller Verkehrsflächen, hat sich nun aber herausgestellt, dass bei manchen Baugrundstücken das dortige Geländeniveau etwa 1,0 m über der Höhe der Verkehrsfläche liegt. Damit stehen auch etwa 1,0 m weniger Höhe als ursprünglich geplant für die zukünftigen Wohngebäude zur Verfügung.

Bei der Erstellung der Vermesserunterlagen hat der Vermesser die Gebäudehöhen im Höhensystem NHN ermittelt. Um eine rechtliche Eindeutigkeit herzustellen, sollen die im Teil B getroffenen Höhenfestsetzungen nun auf das Höhensystem NHN umgestellt werden, wobei darauf zu achten ist, dass die ursprünglich beabsichtigte maximale Gebäudehöhe über der Baugrundstückshöhe beibehalten wird.

Bei der bisher festgesetzten Mindestdachneigung von 20° gab es in der Vergangenheit immer wieder Probleme mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim als Baugenehmigungsbehörde, da diese für alle Nebendächer auch eine Dachneigung von 20° verlangt. Daher soll zur Rechtseindeutigkeit

festgesetzt werden, dass die Festsetzung einer Mindestdachneigung von 20° nur für die Hauptdächer der Hauptgebäude gilt und für Vordächer, Gauben etc. und bauliche Nebenanlagen diese Festsetzung nicht gilt.

Mit diesem Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird die Verwaltung aufgefordert, mit dem Grundeigentümer als Antragsteller für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme sämtlicher mit der Planung zusammenhängender Kosten durch den Grundeigentümer abzuschließen.

Alternativen:

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Folgekosten		Betrag
Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Monatlich Jährlich

Mittel stehen bereit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Produkt.: Sachkonto: HH-Ansatz: Verausgabt: Noch verfügbar:	Deckungsvorschlag:
--	--------------------

Mitzeichnung im Bedarfsfall: Unterschrift

Fachbereich I
(Finanzen und Soziales)

Personalrat

Gleichstellungsbeauftragte

Anlagen: Lageplan vom 15.09.2020